Eerste Kamer der Staten-Generaal

1

Vergaderjaar 2015–2016

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

J

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG
Vastgesteld 24 juni 2016

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning[1] heeft kennisgenomen van de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 7 april 2016 waarmee u voor het eerst de Staat van de Volkshuisvesting aanbiedt aan de Kamer.[2] Naar aanleiding hiervan hebben de leden van de **SP**-fractie een aantal vragen gesteld op 20 mei 2016.

De Minister heeft op 17 juni 2016 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman

[1] Samenstelling:
Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Ruers (SP) (*vice-voorzitter),* Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), Knip (VVD), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), Gerkens (SP), Bikker (CU), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Vreeman (PvdA), Van Weerdenburg (PVV)

[2] Kamerstukken I 2015/16, 32 847, I.

kst-32847-J
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Den Haag, 20 mei 2016

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft kennisgenomen van uw brief van 7 april 2016 waarmee u voor het eerst de Staat van de Volkshuisvesting aanbiedt aan de Kamer.[3] De aangeboden stukken geven de leden van de **SP**-fractie aanleiding tot het stellen van de volgende vragen.

De leden van de SP-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de rapportage en van de aanbiedingsbrief van de Minister. Hen valt vooral de sterke groei van het «dure scheefwonen» op, zowel bij de woningcorporaties, als, meer nog, bij particuliere verhuurders. Inmiddels wonen meer dan een half miljoen huishoudens met een laag inkomen, die recht hebben op huurtoeslag, in een woning met een huur boven de aftoppingsgrens, waardoor de huurtoeslag ontoereikend is. Kortom, de huur is voor hen eigenlijk niet betaalbaar.

Die groei valt samen met de krimp van het aantal woningen onder de aftoppingsgrens, door de huurverhogingen boven inflatie, de huurharmonisatie en de verkoop van deze woningen. De leden van de SP-fractie vinden dit een groot probleem, dat door de overheid actief aangepakt moet worden. De Minister komt in zijn aanbiedingsbrief niet verder dan de aangescherpte eis aan de corporaties om vrijgekomen woningen passend toe te wijzen, dat wil zeggen dat de doelgroep die is aangewezen op huurtoeslag een woning onder de aftoppingsgrens krijgt toegewezen. Ongetwijfeld zal dat de groei van het dure scheefwonen afremmen. Maar het biedt geen soelaas voor de 520.000 huishoudens voor wie het wonen nu al nauwelijks of niet betaalbaar is. Daarvoor moet meer gebeuren.

De leden van de SP-fractie denken aan het volgende. In de eerste plaats het idee om de aftoppingsgrens op te trekken tot de huurliberalisatiegrens. Dat gaat veel kosten, maar dat is de prijs die betaald moet worden voor het de laatste jaren gevoerde beleid van extra huurverhogingen en verkoop van betaalbare huurwoningen. Deze leden vragen de Minister om aan te geven hoeveel dit zou gaan kosten. In de tweede plaats het idee om de huren voor dure scheefwoners te bevriezen, net zo lang tot die onder de aftoppingsgrens komen. Dit kan worden bevorderd door extra huurverhogingen voor goedkope scheefwoners alleen toe te staan als de huren voor dure scheefwoners worden bevroren. Graag vernemen de leden van de SP-fractie de reactie van de Minister.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar uw antwoorden en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
J.W.M. Engels

[3] Kamerstukken I 2015/16, 32 847, I.

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 juni 2016

Hierbij treft u het antwoord op de vragen van de leden van de SP-fractie naar aanleiding van de Staat van de Volkshuisvesting die ik u met mijn brief van 7 april 2016 heb aangeboden[4].

Ik heb onlangs de passendheidstoets ingevoerd, waarbij corporaties de aftoppingsgrens als maximum moeten hanteren bij de toewijzing van woningen aan huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag. Dit geldt voor minimaal 95% van de toewijzingen vanaf begin 2016. Hierdoor verwacht ik dat de voorraad woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen niet verder zal afnemen en er zo een belangrijke bijdrage geleverd wordt aan de betaalbaarheid voor deze groep. De nieuwste informatie over de bouwvoornemens van corporaties laat ook zien dat de maatregel doorwerkt in het nieuwbouwprogramma van de corporaties; zij plannen meer goedkope woningbouw. Het aandeel goedkope en betaalbare huurwoningen in de nieuwbouwplannen van woningcorporaties is sterk gestegen ten opzichte van eerder gerapporteerde voornemens. In 2014 werd 32% van de nieuwbouw in het goedkope en betaalbare segment gerealiseerd. In 2015 is dit gestegen tot 45%. Volgens de verwachtingen van de corporaties zal het aandeel in de komende vijf jaar 56% bedragen. Het overige deel wordt vrijwel geheel gebouwd in het huursegment tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Dit blijkt uit de voornemens dPI 2016–2020 van de corporaties, die in juni van dit jaar aan de Tweede Kamer worden gepresenteerd.

Daarnaast wil ik opmerken dat de aftoppingsgrenzen worden aangepast met de huurontwikkeling van de laagste inkomensgroep uit het inkomensafhankelijke huurbeleid (maximaal 34.229 € in 2015), waardoor de jaarlijkse huurverhoging geen effect heeft op de afname van het aantal woningen onder de aftoppingsgrenzen.

Ik zie daarom geen reden de aftoppingsgrenzen op te trekken naar de liberalisatiegrens. Dit strookt niet met het idee van passend toewijzen. Er zou ook een verkeerd signaal van uit gaan. Het optrekken van deze grens en daarmee de verruiming van de subsidiëring heeft invloed op de keuze die mensen maken voor een woning. Er kan een stimulans van uit gaan minder passend te gaan wonen. Voor verhuurders kan er dus ook de stimulans van uit gaan om de huren boven de huidige aftoppingsgrens te brengen omdat de huurtoeslag toch wel compenseert. Verder is het zo dat de liberalisatiegrens voor 3 jaar is bevroren. Dit betekent dat deze grenzen de komende jaren al naar elkaar toe groeien.

De kosten van deze aanpassing zouden ongeveer 30 miljoen euro bedragen voor de huidige huurtoeslagontvangers met een huur boven de aftoppingsgrens. Het gaat dan om ruim 220.000 huishoudens, die jaarlijks gemiddeld circa € 125 extra huurtoeslag zouden ontvangen, tien euro per maand.
Echter omdat het aantrekkelijker wordt in een woning boven de huidige aftoppingsgrens te gaan wonen, zal dit er ook toe leiden dat meer mensen met recht op huurtoeslag duurder gaan wonen, waardoor de extra uitgaven aanzienlijk hoger zullen uitvallen dan de genoemde 30 miljoen euro.

[4] Kamerstukken I 2015/16, 32 847, I.

Met betrekking tot de tweede suggestie van de SP om de huren van huurders die duur scheefwonen te bevriezen totdat deze onder de aftoppingsgrens komen, geldt dat het huurbeleid van de verhuurder binnen de grenzen van het wettelijk toegestane huurbeleid een zaak van de verhuurder zelf is. Ik verwijs naar het Huurakkoord van Aedes en Woonbond. Op basis van dit akkoord heb ik de begrenzing van maximale huursomstijging op 1% boven inflatie voor de sociale huursector in de Wet Doorstroming huurmarkt opgenomen waarbij harmonisatie onderdeel uitmaakt van deze maximering. Deze maatregel draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de betaalbaarheid voor de doelgroep. Op lokaal niveau kunnen door huurdersorganisaties, gemeenten en toegelaten instellingen in prestatieafspraken of door huurdersorganisaties en verhuurders onderling in het kader van het overleg huurders-verhuurder afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld de toepassing van een staffel waarbij rekening gehouden wordt met de afstand van de feitelijke huur tot de maximale huur. Dure scheefwoners, met een huur (dicht) tegen de maximale huur, kunnen dan een lagere huurverhoging krijgen dan huurders waar de feitelijke huur verder af ligt van de maximale huur.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok